

## IMMOBILIENRECHT

APRIL 2019

### Aktuelles zum Mietrecht

Im aktuellen Newsletter möchten wir Sie über zwei interessante mietrechtlichen Urteile informieren.

Zum einen wird die Frage geklärt, welche Auswirkung die in vielen Bundesländern gescheiterten Landesverordnungen zur Mietpreisbremse für Mieter hat, die sich nicht auf diese berufen können und entgegen dem eigentlichen Willen des Gesetzgebers erhöhte Mieten zu zahlen haben. Dabei werden auch einzelne Aspekte des Staatshaftungsrechts beleuchtet.

Zum anderen hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun eindeutig die lange Zeit streitige Frage geklärt, wie mit willentlich falschen Umlagen bei der Betriebskostenabrechnung umzugehen ist.

#### 1. Haftung des Staates für den Erlass einer unwirksamen Verordnung zur Mietpreisbremse?

Das Landgericht (LG) Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 25.03.2019, Az. 2-04 O 307/18, wie bereits im November 2018 schon das LG München, eine Haftung des Staates für den Erlass einer unwirksamen Verordnung zur Mietpreisbremse eindeutig verneint.

##### a) Sachverhalt

Bekanntlich ist die Mietpreisbremse im Jahr 2015 in den Regelungen der §§ 556d ff. BGB eingeführt worden. Wesentlicher Gegenstand dieser ist, dass in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB höchstens um 10% übersteigen darf, wenn nicht die vorher vereinbarte Miete diese Grenze übersteigt.

Anfang 2019 wurde zudem in § 556g BGB eine Auskunftspflicht für den Vermieter betreffend der zuletzt vereinbarten Miete eingeführt. Bei Verstoß gegen eine solche können dem Mieter Schadensersatzansprüche zustehen. Hinzu kommt ein Rügerecht für den Mieter. Bei Verdacht, dass die Miete den Anforderungen der Mietpreisbremse nicht genügt, hat der Vermieter die Beweispflicht, dass die Miete bei Neuvermietung den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Kann er dem nicht genügen, steht dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch der zu viel gezahlten Miete zu.

Die Mietpreisbremse gilt bekanntlich nicht flächendeckend, sondern wird per Landesverordnung durch die Landesregierungen für bestimmte Gebiete, insbesondere Ballungszentren, eingeführt.

Bei vielen dieser Landesverordnungen wurde bereits gerichtlich die Unwirksamkeit festgestellt. Nachdem Mieter von Vermietern unter Berufung auf die Mietpreisbremse die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete verlangten, scheiterten sie aufgrund der Tatsache, dass die Mietpreisbremse nicht gelte, weil bestimmte formelle Anforderungen nicht erfüllt wurden.

Vorliegend geklagt hatte ein Mieter, der im Februar 2017 eine Wohnung im Frankfurter Stadtteil Eschersheim bezog. Er zahlte 11,50 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag damals für die Wohnung aber nur bei 7,45 €/m<sup>2</sup>. Der Mieter hatte klageweise angestrebt, die Differenz beim Vermieter, einer privaten Wohnungsbaugesellschaft, zurückzuholen, scheiterte aber daran, dass die Mietpreisbremse im März 2019 vom LG Frankfurt am Main als unwirksam erachtet wurde. Begründet wurde dies damit, dass die Verordnung des Landes Hessen formell unwirksam sei, da versäumt wurde, diese ordnungsgemäß zu begründen. Der Mieter hatte dann als Konsequenz das Land Hessen gerichtlich zur Verantwortung ziehen wollen. Er war der Meinung, dass das Land Hessen dafür einzustehen habe, dass die Mieter sich gegenüber dem Vermieter nicht auf die Mietpreisbremse berufen könnten.

##### b) Entscheidungsgründe

Die Klage hatte vor dem LG Frankfurt keinen Erfolg.

Das Gericht stellte dabei nicht einmal in Abrede, dass der Ordnungsgeber, somit die Regierung des Landes Hessen, gegen ihre Pflichten verstoßen hat.

Dies begründete das Gericht damit, dass der Gesetz- bzw. in diesem Fall der Ordnungsgeber grundsätzlich nur Pflichten gegenüber der Allgemeinheit wahrnimmt, nicht aber gegenüber einer oder mehreren Einzelpersonen, die von einer Vorschrift dann tatsächlich betroffen seien. Nur wenn lediglich einzelne Bürger oder ein enger Kreis von Bürgern von einem Gesetz betroffen sein können, könne etwas anderes gelten und der Bürger sich auf den „subjektiven“ Schutz verlassen.

Vorliegend sei dieser Grundsatz aber nicht anwendbar. Im Land Hessen seien fünfzehn Gemeinden mit allein 1,5 Millionen Einwohnern in den fünf einwohnerstärksten Kommunen von der Mietpreisbremse erfasst gewesen. Die Einzelhaftung des Landes für fehlerhafte Verordnungen sei nur denkbar, wenn der betroffene Personenkreis begrenzt wäre, etwa wie bei einem Bebauungsplan.

Ähnlich hatte bereits das Landgericht München I argumentiert. Eine Staatshaftungsklage wegen fehlerhafter Mietpreisbremse wurde abgewiesen, da der Staat für den Erlass eines unwirksamen Gesetzes grundsätzlich nicht auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden könne.

Gegen das Frankfurter Urteil ist Berufung beim Oberlandesgericht möglich. Es ist davon auszugehen, dass zu dieser Problematik eine höchstrichterliche Entscheidung durch den BGH ergehen wird.

### Praxishinweis

Eine Geltendmachung des Gesetz- bzw. des Verordnungsgebers wegen (angeblich) legislativem Unrecht ist möglich, begrenzt sich aber auf ganz wenige Einzelfälle.

Die Voraussetzungen hierfür sind sehr begrenzt. Sollte man sich indes zusammenschließen, kann die Grenze der Einzelbetroffenheit schon überschritten werden. Auf die Entwicklungen darf man gespannt sein

## 2. Abrechnung von Heizkosten mit inkorrektem Verteilungsschlüssel

Zudem hat der BGH in einem aktuellen Urteil vom 16.01.2019 (Az. VIII ZR 113/15) Klarheit geschaffen, was die Abrechnung von Heizkosten mit inkorrektem Verteilungsschlüssel anbelangt.

### a) Sachverhalt

In dem vorliegenden Rechtsstreit stritt der Mieter, weil sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abgerechnet hat. Der Mieter meinte indes, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall nicht 50%, sondern 70% der Kosten nach Verbrauch bemessen müssen.

Gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV sind in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllen, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage 70% nach erfasstem Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

Das LG Frankfurt am Main verwies in der Berufungsinstanz den Mieter darauf, dass dies offen bleiben könne, da dem Mieter bei falscher Abrechnung das sog. Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV zustehe. Demnach kann der Mieter seinen Kostenanteil um 15% kürzen, wenn der Vermieter nicht nach (korrektem) Verbrauch abgerechnet habe. Nach Gesetz gilt dies dann, wenn aus technischen Gründen die Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht gegeben ist.

### b) Entscheidungsgründe

Der BGH sah das anders. Demnach hat der Mieter einen Anspruch auf richtige Abrechnung mit richtigem Verteilerschlüssel. Es könne nicht Sinn und Zweck sein, den Mieter darauf zu verweisen, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen zu warten, um dann ggf. seinen Anteil zu kürzen. Ebenso komme es nicht in Betracht, dem Vermieter eine Möglichkeit einzuräumen, sich bei unstreitig fehlerhaften Abrechnungen auf die Möglichkeit der Wohnraumumlage nach § 12 HeizkostenV zurückzuziehen. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Mieter, wenn eine nach richtigem Umlageschlüssel erstellte Abrechnung nicht möglich ist. Vorliegend ist indes die Frage zu klären, wie die Abrechnungen formal und materiell richtig erstellt werden müssen.

Das Verfahren wurde an das LG Frankfurt am Main zurückverwiesen. Das Berufungsgericht muss insoweit noch die Sachverhaltsaufklärung betreiben, ob das Haus die speziellen Voraussetzungen für den Verteilerschlüssel des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV (70%-Schlüssel) erfüllt. In diesem Fall ist der Vermieter daran gebunden, 70% der Kosten nach Verbrauch abzurechnen. Anderenfalls kann der Vermieter wählen, ob er 70% oder 50% nach Verbrauch abrechnet.

### Praxishinweis

Der BGH betont hier nochmals, dass der Vermieter es sich bei der Abrechnung nicht einfach machen kann. Bei der Abrechnung gerade der Heizkosten kommt es auf die richtige Verteilung der entstandenen Kosten an. Diese exakt zu ermitteln ist Vermietersache. Eine Berufung auf das Kürzungsrecht, nur weil die Richtigkeit der Abrechnung zweifelhaft ist, ist demnach nicht möglich.



## Olga Kessler

Rechtsanwältin

**Telefon** +49 (0)351 424 73 9-41

**Telefax** +49 (0)351 424 73 9-60

**E-Mail** [kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de](mailto:kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de)

**Internet** [www.ullrich-rechtsanwaelte.de](http://www.ullrich-rechtsanwaelte.de)